

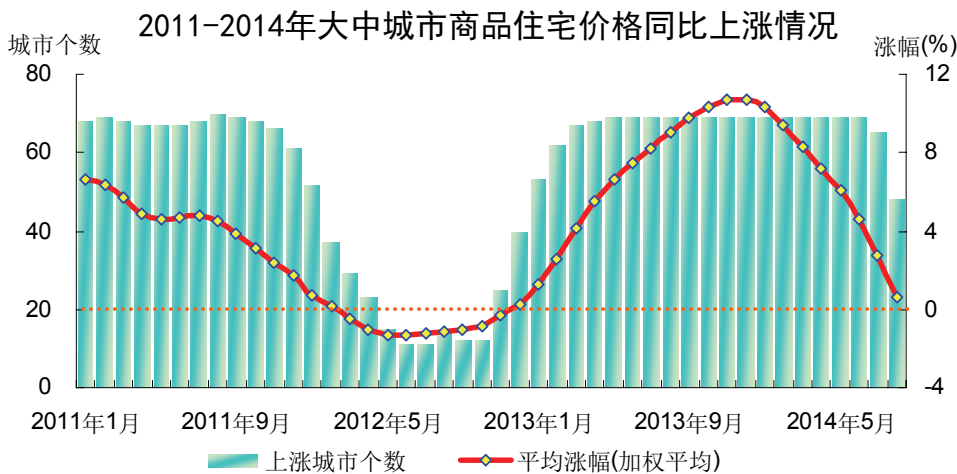
## 8月全国房价走势分析与点评：

# 同比涨幅快速回落 环比跌幅继续扩大

国家信息中心信息资源开发部

### 一、整体形势：同比涨幅快速回落 环比跌幅继续扩大

从全国整体水平来看，8月份全国70个大中城市商品住宅房价同比指数快速回落，回落幅度较前几个月进一步加大，这是自2013年12月以来连续第8个月保持回落。



从70个大中城市房价指数的加权平均值来看，新建商品住宅环比价格指数加权平均值为99.1，这是2009年以来的最低值。同比价格指数加权平均值为102.7，比上月回落1.9个百分点，单月回落幅度超过此前6个月。

**表 1 2013 年-2014 年 8 月全国住宅价格指数走势情况**

日期	价格环比指数(加权平均)			价格同比指数(加权平均)		
	新建住宅	其中：商品住宅	二手住宅	新建住宅	其中：商品住宅	二手住宅
2013 年 7 月	100.7	100.8	100.4	107.6	108.2	104.1
2013 年 8 月	100.8	100.9	100.4	108.4	109.0	104.4
2013 年 9 月	100.7	100.8	100.5	109.2	109.8	104.9
2013 年 10 月	100.6	100.6	100.5	109.7	110.4	105.4
2013 年 11 月	100.6	100.6	100.5	110.0	110.7	105.8
2013 年 12 月	100.4	100.4	100.4	110.1	110.7	106.0
2014 年 1 月	100.4	100.4	100.2	109.7	110.4	106.0
2014 年 2 月	100.3	100.3	100.2	108.9	109.4	105.5
2014 年 3 月	100.3	100.3	100.2	107.9	108.3	104.9
2014 年 4 月	100.1	100.1	100.1	106.8	107.2	104.4
2014 年 5 月	99.9	99.8	99.9	105.7	106.1	103.8
2014 年 6 月	99.5	99.5	99.7	104.3	104.6	103.0
2014 年 7 月	99.1	99.0	99.2	102.6	102.7	101.7
2014 年 8 月	98.8	98.8	99.2	100.6	100.6	100.5

数据来源：国家信息中心中国房地产信息网（www.realestate.cei.gov.cn），下同。

从同比价格指数的走势情况来看，8 月份 70 个大中城市中有 48 个城市商品住宅价格同比保持上涨，比上月减少 17 个。下跌城市个数为 19 个，增加 16 个。

从指数分布上来看，本月同比价格指数的最大值是 106.4，比上个月下降 0.8 个百分点，第 1 四分位数为 101.5，比上个月回落 2.2 个百分点，中位数为 100.5，比上个月回落 2.1 个百分点，第 3 四分位数为 99.8，比上个月回落 2.4 个百分点。从加权平均值来看，8 月份 70 个大中城市的加权平均值为 100.6，比上月回落 2.1 个百分点。

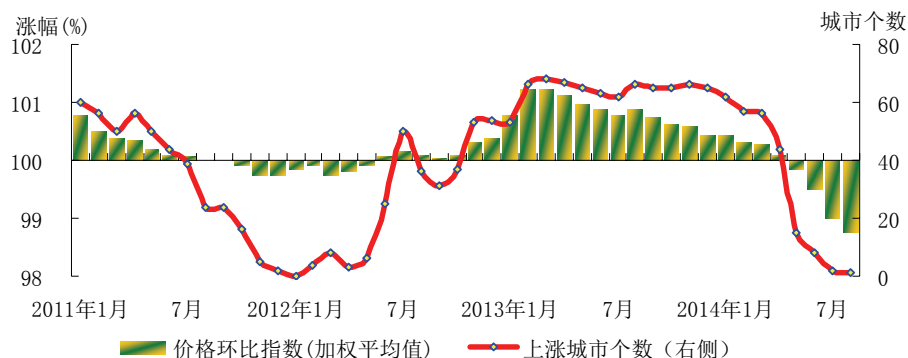
表 2 近期各月新建商品住宅同比价格指数走势情况

指标	2013年8月	9月	10月	11月	12月	2014年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
最大值	119.3	120.6	121.4	121.9	121.9	120.9	118.7	115.5	113.6	111.3	109.4	107.2	106.4
最小值	97.7	98.2	98.5	98.8	97.2	95.7	95.9	95.8	95.6	95.2	94.7	95.1	94.4
1/4四分位数	108.7	109.7	110.3	110.5	110.8	110.7	109.8	108.8	107.9	106.7	105.4	103.7	101.5
3/4四分位数	106.3	106.7	107.2	107.8	107.8	107.8	107.0	106.1	105.4	104.6	103.5	101.6	99.8
中位数	107.5	108.2	108.9	109.3	109.5	109.3	108.7	108.0	106.8	105.8	104.4	102.6	100.5
算术平均值	107.9	108.7	109.3	109.6	109.7	109.5	108.6	107.7	106.8	105.6	104.3	102.6	100.5
加权平均值	109.0	109.8	110.4	110.7	110.7	110.4	109.4	108.3	107.2	106.1	104.6	102.7	100.6
上涨城市个数	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	65	48
# 涨幅超过10%城市个数	12	15	21	26	31	25	14	10	6	2	0	0	0
涨幅超过5%城市个数	60	62	65	67	66	66	65	62	59	46	25	4	1
持平城市个数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3
下跌城市个数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	19

国家信息中心中国房地产信息网制表

从环比价格指数的走势情况来看，8月份70个大中城市中仅有厦门1个城市商品住宅价格环比保持上涨，比上月减少1个城市。价格环比出现下跌的城市个数为68个，比上个月大幅增加4个，从环比下跌城市比例来看，超过九成半城市商品住宅价格环比出现下跌。

70个大中城市商品住宅价格环比指数与上涨城市个数



从指数分布上看，本月环比价格指数的最大值是100.2，与上月持平，第1四分位数为99.1，比上个月回落0.3个百分点，中位数为98.8，比上个月回落0.3个百分点，第3四分位数为98.7，比上个月回落0.1个百分点。从加权平均值来看，8月份70个大中城市商品住宅环比价格的加权平均值为98.8，比上月回落0.2个百分点。

表 3 近期各月新建商品住宅环比价格指数走势情况

指标	2013年8月	9月	10月	11月	12月	2014年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
最大值	101.7	101.9	101.3	101.3	101.1	101.2	100.7	100.6	100.4	100.3	100.2	100.2	100.2
最小值	99.9	99.7	99.9	99.5	98.3	98.5	99.8	99.8	99.3	98.6	98.2	97.5	97.9
1/4四分位数	101.1	101.0	100.8	100.8	100.6	100.6	100.4	100.4	100.2	100.0	99.7	99.4	99.1
3/4四分位数	100.6	100.4	100.4	100.4	100.2	100.3	100.2	100.1	100.0	99.7	99.3	98.7	98.6
中位数	100.8	100.7	100.6	100.6	100.4	100.4	100.3	100.2	100.1	100.0	99.5	99.1	98.8
算术平均值	100.8	100.7	100.6	100.6	100.4	100.4	100.3	100.2	100.1	99.8	99.5	99.1	98.8
加权平均值	100.9	100.8	100.6	100.6	100.4	100.4	100.3	100.3	100.1	99.8	99.5	99.0	98.8
上涨城市个数	66	65	65	66	65	62	57	56	44	15	8	2	1
# 涨幅超过1%城市个数	28	18	8	6	1	2	0	0	0	0	0	0	0
涨幅超过0.5%城市个数	62	51	50	43	34	33	11	6	0	0	0	0	0
持平城市个数	2	3	3	3	3	2	9	10	18	20	7	4	1
下跌城市个数	2	2	2	1	2	6	4	4	8	35	55	64	68

国家信息中心中国房地产信息网制表

## 二、重点城市房价走势

从 10 大重点城市房价走势情况来看，呈现出典型的回落态势，十大城市环比价格指数均出现下跌，其中杭州环比指标最低，其余 9 个城市指数也均低于 99。与此同时，同比指标也有 3 个城市出现下跌。

表 4 8 月份十大重点城市房价上涨情况

城市	新建住宅		其中：商品住宅		二手住宅	
	环比	同比	环比	同比	环比	同比
北京	99.1	102.1	98.8	102.6	99.1	100.4
上海	98.9	101.5	98.7	101.7	99.3	101.7
广州	98.7	102.1	98.7	102.1	98.6	102.7
深圳	98.9	102.5	98.9	102.6	99.5	105.2
杭州	98.0	94.6	97.9	94.4	99.4	96.7
南京	99.0	101.7	98.7	102.2	99.3	101.7
沈阳	98.4	98.4	98.3	98.4	99.3	100.8
武汉	98.4	99.7	98.3	99.7	99.2	100.7
成都	98.8	100.1	98.8	100.1	99.1	99.7
西安	98.8	101.4	98.6	101.5	98.8	98.7

从商品住宅同比价格指数来看，本月有 7 个城市均保持上涨，比 7 月份减少 2 个，其中深圳、北京、广州等城市涨幅较高，杭州、沈阳、武汉同比出现下跌。从 8 月涨幅与上月涨幅相比，10 大城市均保持回落，其中广州、上海、杭州等 3 个城市回落幅度超过 3%，其余 7 个城市涨幅回落幅度超过 2.0 个百分点。

从二手住宅同比价格指数来看，本月深圳涨幅最高，杭州最低（下降 3.3%）。从

本月同比涨幅与上月同比涨幅对比情况来看，10大城市涨幅均出现回落，其中广州、深圳、北京等城市回落幅度较大，涨幅回落幅度超过2个百分点。

### 三、房价未来走势研判

从当前的房价走势来看，随着全国房地产市场整体进入调整期，房价指数随之出现回落态势，同比平均涨幅连续8个月出现回落，累计回落幅度达到10.1个百分点。未来全国各城市房价同比指数还将进一步保持回落，多数城市房价同比出现下跌，下跌城市的个数会继续增多。

从环比价格走势来看，当前市场已进入普遍性下跌阶段，房价环比出现下跌的城市个数连续4个月达到一半以上，并保持在高位。8月份，70个大中城市住宅、商品住宅和二手住宅环比价格指数的加权平均值继续回落，分别回落至98.8、98.8和99.0，这表明市场整体下跌压力仍然较大。特别是，8月份70个大中城市中商品住宅环比下跌的城市个数达到68个，下跌城市个数超过2008年12月份时的下跌城市个数。在政策大环境保持稳定和地方政府“分类调控”力度加大的背景下，随着楼市库存的增加和市场预期的变化，预计房价的这种下滑趋势还会僵持一段时间，下半年房价下跌的城市个数会保持在高位。

（国家信息中心信息资源开发部 供稿，联系电话：010-68558133 e-mail：[fdc@cei.gov.cn](mailto:fdc@cei.gov.cn)）

### 重要声明

本报告由国家信息中心信息资源开发部研究撰写并仅向客户发布，我们不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告中的信息均来源于已公开的资料，本部门对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和观点仅反映本部门于发布本报告当日的判断，不保证所包含的观点不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成任何投资建议。

本报告版权归本单位所有。未经本单位书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得我们同意进行引用、刊发的，须在允许的范围内使用，并注明本报告的发布单位为国家信息中心中国房地产信息网，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。